

## **GEMEENTE JABBEKE**

### **STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HET OPENBAAR DOMEIN**

Voormelde verordening heeft betrekking op de aan te leggen wegenis met aanhorigheden in verkavelingen en groepsbouwprojecten en op de daaraan gekoppelde overdracht aan het openbaar domein.

#### **Juridische gronden**

Overeenkomstig artikel 42 van het gemeentedecreet regelt de gemeenteraad alles wat van gemeentelijk belang is.

Overeenkomstig artikel 2.3.2, § 2 VCRO kan de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materies omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, § 3, tweede lid VCRO, voor het gehele grondgebied van de gemeente. Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning technische en financiële lasten opleggen.

#### **Argumentatie**

Waar er in het verleden een algemene beleidslijn was dat bij verkavelingen het openbaar domein volledig aangelegd werd voor rekening van de verkavelaar of de projectontwikkelaar, eveneens gewaarborgd werd en tenslotte overgedragen werd aan het openbaar domein met garantie omtrent de kwaliteit, is er op vandaag voornamelijk in het kader van kleine verkavelingen en groepsbouwprojecten meer vraag naar private realisaties waarbij de straten dan niet overgedragen wordt aan het openbaar domein.

Het argument daarbij is dan steeds dat de gemeente dan beter af is, niet moet instaan voor het onderhoud en de herstelling en aldus geen last heeft.

Dit argument is slechts ten dele zo daar waar er dan meestal wel gemeentelijke medewerking verleend wordt voor het onderhoud van de groenstroken, de voeding van de openbare verlichting en het aankoppelen van de riolering.

Een hoofdargument tegen is dat voornamelijk de kandidaten-kopers in een markt van reeds bestaande schaarste en hoge kostenprijzen, de verantwoordelijkheid houden voor de aangelegde weg en riolering. Zo kan er na vele jaren dan nood zijn om collectief nieuwe opritten, voetpaden, rioleringen en verlichting te vernieuwen. Vermoedelijk wordt er in dat geval dan geargumenteed dat dit niet billijk is, dat ook zij gemeentebelastingen betalen en dat de gemeente dan op dat moment toch dient over te gaan tot de overname van een eventueel minderwaardige infrastructuur met het oog op de noodzakelijke aanpassingswerken.

Daarnaast zijn er ook argumenten met betrekking tot het aanpalen aan het openbaar domein (vb. voor huisnummering en bereikbaarheid huisvuilafhaling), de gelijkberechtiging van alle aangelanden en het feit dat rond het veiligheidsaspect er moeilijk kan aanvaard worden dat private condominiums ontstaan waar er geen publieke toegang is.

Tenslotte kan er ook gewezen worden op de mogelijkheid voor een goedkopere aanleg voor de verkavelaar of projectontwikkelaar (geen goedkeuring van het ontwerp door de gemeenteraad, geen controle van de gemeente op de aanleg, geen verplichte toepassing van een typebestek) en dat de onroerende voorheffing op de private weg blijft bestaan voor de aangelande eigenaars.

Hoewel een beleidslijn in die zin steeds afgedwongen werd en er op vandaag in de gemeente Jabbeke geen dergelijke private verkavelingen zijn, is het zo dat het niet ondenkbaar is dat een particuliere aanvrager aldus in het kader van omgevingsvergunningsaanvraag in eerste aanleg of in beroep bij een hogere overheid, daartoe gerechtigd wordt. Om die reden wordt het initiatief genomen om dit op te nemen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het openbaar domein.

In het kader van de voorlopige overname van de werken dient de verkavelaar of de projectontwikkelaar ook een aantal formaliteiten te voldoen (GRB-conform as-builtplan, Een KLIP-conform as-builtplan van de riolering...) Ook dit wordt opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zodat ook dit uniform zou toegepast worden voor alle omgevingsvergunningen die worden verleend voor het grondgebied van de gemeente Jabbeke.

## **Bepalingen**

### **Artikel 1**

Voor omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot groepswoonbouwprojecten waarbij een wegnis met aanhorigheden wordt aangelegd, dient steeds in acht te worden genomen dat de wegnis met aanhorigheden verplicht kosteloos dient overgedragen te worden aan het openbaar domein. Alle kosten verbonden aan de afstandsakten zijn ten laste van de verkavelaar of projectontwikkelaar.

Er dient een volledige en kosteloze grondafstand te gebeuren ten aanzien van het openbaar domein, zodat er ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het projectvoorstel van de verkavelaar of projectontwikkelaar.

Voor zover de bevoegde overheid oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad overeenkomstig artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet een beslissing te nemen over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.

### **Artikel 2**

De verkavelaar of projectontwikkelaar dient in te staan voor de aanleg van de wegnis en de aanhorigheden, zoals voetpaden, opritten en groenstroken in de respectievelijke projecten en wel als volgt:

- alle wegen dienen uitgevoerd te worden in KWS verharding;
- alle voetpaden dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22 x 22 x 8;
- alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woningen op het openbaar domein dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8, de breedte van de opritten

bedraagt maximum 7m en dient in overeenstemming te zijn met de aangelegde toegangs breedte op het private erf;

- de overige voorziene verharding op het openbaar domein dient voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10;
- er dient een behoorlijk en door de bevoegde overheid goed te keuren groenplan voorgelegd te worden met aanduiding van laanbomen, hagen, groenstroken...;
- de goten dienen uitgevoerd te worden door een ter plaatse te storten monoliet-uitvoering in beton, waarbij de straatkolken geïntegreerd zijn.

### **Artikel 3**

Het aanleggen van de nodige gescheiden riolering met bijhorende stukken voor de huisaansluitingen, samen met wegenis, voetpaden en inritten dient te gebeuren volgens het ontwerp met plannen en bestek goedgekeurd door de gemeenteraad op 6-09-2016, in toepassing artikel 4.2.25 van de VCRO.

Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar of projectontwikkelaar.

Alle bovengenoemde werken zullen uitgevoerd worden onder de gehele verantwoordelijkheid van de verkavelaar of projectontwikkelaar en onder toezicht van het gemeentebestuur.

Voorafgaand aan de werken moet een coördinatievergadering belegd worden met de verkavelaar of projectontwikkelaar, de gemeente, de aannemer en de betrokken nutsmaatschappijen.

Voor de definitieve overname door de gemeente, zijn alle kosten van onderhoud ten laste van de verkavelaar of projectontwikkelaar.

Voorafgaand aan de oplevering dienden de nodige proeven te worden uitgevoerd. De plaatsaanduiding van de proeven gebeurt in samenspraak met een afgevaardigde van de gemeente.

Bij de oplevering van de werken tussen de aannemers, de maatschappijen en de verkavelaar of projectontwikkelaar, zal het gemeentebestuur vertegenwoordigd zijn en het recht hebben eventueel plaatsen aan te duiden waar de proeven of boringen te nemen zijn.

### **Artikel 4**

1/ Aanleggen van een volledig waterleidingsnet langs de zijde van de verkaveling met inbegrip van de brandkranen, aansluiting op bestaande netten, enz. dit volgens plan en bestek en onder toezicht van de watermaatschappij. Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door de gemeenteraad goedgekeurd.

2/ Aanleggen van een volledig ondergronds elektriciteitsnet en gasnet met alle bijhorende stukken en aansluitingen op bestaande netten, volgens plan en bestek en onder toezicht van :

a/ gasnet : EANDIS - Scheepsdalelaan,56, te 8000 Brugge.

b/ elektriciteitsnet : INFRAX – Noordlaan 9, 8820 Torhout.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand aan de uitvoering door de gemeenteraad van de gemeente Jabbeke te worden goedgekeurd.

3/ Aanleggen van volledig ondergrondse leidingen voor de openbare verlichting en de volledige uitrusting, volgens plan en bestek en onder toezicht van INFRAX voornoemd.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand aan de uitvoering door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

4/ Aanleggen van een volledig ondergronds televisiedistributienet, met alle bijhorende stukken, volgens plan en bestek en onder toezicht van : INFRAX, zoals voornoemd.

5/ Aanleggen van het volledig ondergronds telefoonnet met alle bijhorende stukken.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand aan de uitvoering door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

Indien voor het verwezenlijken van de leidingen cabines moeten voorzien worden, dan zal door de verkavelaar of projectontwikkelaar de nodige grond kosteloos afgestaan worden en ingekaderd in het geheel van de verkaveling of het project.

## **Artikel 5**

De verkavelaar of projectontwikkelaar moet instaan voor de nodige verkeerssignalisatie naar aanleiding van de nieuw aangelegde wegen of de aanpassing ervan en dit volgens het plan aan te vragen en voor te leggen door de lokale politie.

## **Artikel 6**

In de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor de stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot groepswoonbouwprojecten waarbij een wegenis met aanhorigheden wordt aangelegd dewelke dient kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein, dient de volgende bijzondere voorwaarde te worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning:

*“De voorlopige overname van de werken zal pas kunnen gebeuren nadat de gemeente volgende stukken heeft ontvangen:*

- 1) *Een GRB-conform as-builtplan (DXF-bestand voor aanlevering aan Informatie Vlaanderen, een PDF bestanden en één papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie wegbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-Docs-templates-voorbeelden-nieuwe-skeletspecs>*
- 2) *Bij een afkeuring van het GRB-as-builtplan door Informatie Vlaanderen is de aannemer verplicht om het GRB-as-builtplan opnieuw aan te leveren ten binnen de 3 weken na afkeuring door Informatie Vlaanderen*
- 3) *Een KLIP-conform as-builtplan van de riolering met de precieze aanduiding van de ligging van de wachtbuizen voor de huisaansluitingen op het rioolnet en de andere kokers die voorzien werden voor nutsleidingen (DXF-bestand, één PDF bestanden en één papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie water- en rioolbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-Docs-templates-voorbeelden-nieuwe-skeletspecs>”*